

## 5. Mainzer Immobilientag

## Risiken im Bau- und Immobilienmanagement: Gefahrenquelle Grossprojekt, Wasser, Luft, Lärm, Gesetze

Unter diesem Motto hatte der Leiter der Lehrinheit Bauingenieurwesen im Fachbereich Technik und Leiter der Studiengänge (Bachelor/Master) **Technisches Gebäudemanagement (TGM)** der Hochschule Mainz sowie Initiator der Mainzer Immobilientage (MIT), **Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter**, zum **5. MIT am 07.11.2014** eingeladen. In den Studiengängen wird gelehrt, wie Gebäude insbesondere aus Sicht der Immobilienbesitzer sinnvoll entwickelt, gebaut, betrieben und revitalisiert werden können. Mit anerkannten Referenten thematisierte der Kongress in diesem Jahr die Inhalte der Studiengänge TGM zu größtenteils durch gesundheitliche Aspekte der gebauten Umwelt bedingte Risiken im Bau- und Immobilienmanagement an die Entscheidungsträger der Immobilienwirtschaft (Gewerbe, Immobilienfonds Industrie, Kirchen, Öffentliche Hand, Wohnungswirtschaft). Namhafte Vertreter aus Politik, Wissenschaft und Unternehmen der Immobilienwirtschaft waren an die Hochschule gekommen, um die Risiken vor interessiertem Fachpublikum zu betrachten.

Die Veranstaltung wurde ideell von den **BDB-Bezirksgruppen Mainz und Südhessen-Nassau** gefördert. Zudem war der BDB am Veranstaltungstag mit eigenem Informationsstand vertreten, der von den Vorsitzenden der **BDB-Landesverbände Hessen und Rheinland-Pfalz**, den Herren Ing. (grad.) Bauingenieur **Gerhard Volk** und M. Eng. Dipl.-Ing. (FH) Architekt **Franz Josef Zimmermann** persönlich betreut wurde.

Nach der Begrüßung der Teilnehmer durch **Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter** und der Vizepräsidentin der Hochschule Mainz, **Prof. Dr. Andrea Beyer**, ging **Prof. Dr. jur. Martin Dossmann**, Haupt-

geschäftsführer des **Landesverbandes der Bauindustrie Rheinland-Pfalz**, im ersten Vortrag zum Thema Gefahrenquelle Großprojekt auf die Frage ein, **„warum Großprojekte in Deutschland aus dem Ruder laufen“**. Den Informationen von Spiegel online vom 03.08.14 zufolge, kosten die 40 größten Bauprojekte der Bundesregierung rund 1 Milliarde Euro mehr als geplant. Nur 14 von 40 Projekten bewegen sich im Kostenrahmen. Am Beispiel des „Hamburger Prestigeprojektes Elbphilharmonie“, dem „Flughafen Berlin“ und „Deutschlands teuerstem Loch-Stuttgart 21“ zeigte er die zehn wichtigsten Ursachen für Fehlentwicklungen auf. Wie diesen, auch durch positive Auslandserfahrungen belegt, künftig erfolgreich begegnet werden kann, beantwortete er mit zehn Thesen.

Im Anschluss an den Vortrag überbrachte der **Staatssekretär, Dr. Thomas Griese (MULEWF)**, das **Grußwort der Landesregierung Rheinland-Pfalz** zum 5. MIT und nahm zu einigen zuvor von Prof. Dr. jur. Dossmann geäußerten Thesen Stellung. Insbesondere wies er auf die Beachtung der Kriterien des nachhaltigen Bauens entsprechend der vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zur Verfügung gestellten Checkliste (Anlage 1 zum „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“) hin.

Was man aus den Erfahrungen im Umgang mit Großprojekten lernen kann und welche Impulse daraus resultierend für die Zukunft gegeben werden können, stand im Fokus der sich anschließenden **Podiumsdiskussion**. Vertreter der öffentlichen Hand, der Berufsverbände und die Referenten diskutierten die „Schuldfrage“ kontrovers.

Zu Beginn des zweiten Vortragsblockes referierte **Werner Lemke**, Baudirektor

der **Evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannovers**, über den **„Angriff von Wasser auf die Kulturgüter der Kirche und Gesundheit-Schutzmaßnahmen bei der evangelischen Kirche“**. Nach Beschreibung der **Gefahren-/Wasserquellen**, der bildhaften Darstellung und Erläuterung wiederkehrender Schäden an und in historischen Gebäuden (Bereiche Dach, Wand, Ausstattung) ging er insbesondere auf die möglichen Gesundheitsgefahren durch Schimmelpilze ein. Geeignete organisatorische und Vor-Ort-Strategien zur Schadensvermeidung wurden aufgezeigt.

In seinem Vortrag **„Legionellen auf den Punkt gebracht: Zahlen und Fakten, Risiken gemangt“**, machte **Volker Eck**, Mitglied der Geschäftsleitung der **KALORIMETA AG & Co. KG** deutlich, dass positive Legionellenbefunde in Liegen-schaften keine Einzelfälle sind. 10 % davon überschreiten den technischen Maßnahmewert, 1/3 der Überschreitungen sind >1.000 KBE (Kolonie Bildende Einheiten). Den Grenzwert an zentralen Anlagenteilen (Trinkwasserspeicher) überschreitet jede fünfte Liegen-schaft. Bezogen auf die Extremfälle >10.000 KBE/100 ml legte Herr Eck dar, in welcher Untersuchungsphase die Überschreitungen festgestellt wurden und in welcher Ausprägung sie auftraten. Des Weiteren zeigte er die prozentuale Verteilung der Mängel bei Überschreitung des technischen Maßnahmewertes im Rahmen einer Gefährdungsanalyse auf. Nur eine umfängliche, den UBA-Empfehlungen entsprechende Gefährdungsanalyse kann die Schwachpunkte in der Anlage aufzeigen.

**Prof. Thomas Giel** von der **Hochschule Mainz und Transferstelle für rationelle und regenerative Energienutzung Bingen in der ITBgGmbH** wies in der anschließenden **Podiumsdiskussion** mit Vertretern aus der Wissenschaft und Wirtschaftsunternehmen u. a. auf den scheinbar unauflösbaren Widerspruch bzw. das Paradox hin: mehr Gesundheit durch die Trinkwasser-



Begrüßung der Teilnehmer durch Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter



Erste Podiumsdiskussion Gefahrenquelle Grossprojekte

ordnung, mehr Energieverbrauch durch thermische Verfahren zu Lasten der Umwelt und des Geldbeutels?

Über den mit 500 Euro dotierten **MIT Award 2014** konnte sich Herr B.Eng. Yannis Hien freuen, der für seine herausragende **Abschlussarbeit im TGM** mit dem Titel **„Bewertung und Vergleich von zwei unterschiedlichen regenerativen Energiekonzepten“** geehrt wurde.

Im dritten Vortragsblock zur Gefahrenquelle Luft referierte **Dr. Gerhard Führer**, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen, peridomus Institut Dr. Führer, zum Thema **„Schimmel in Gebäuden“**. Zunächst legte er dar, was man unter dem Begriff „Schimmel“ versteht, wo und wie dieser krankheitseregende biologische Arbeitsstoff (s.a. BioStoffV) entstehen kann. Vielfältige Feuchtequellen in Gebäuden sind möglich. bspw. in der Bausubstanz. Auch ein nicht konformes Nutzerverhalten oder Löschwasser nach Brand können das Auftreten von Feuchtigkeit bzw. Schimmelbildung in Gebäuden verursachen. Des Weiteren zeigte Dr. Führer die Häufigkeit von Schimmelpilzschäden auf und äußerte den begründeten Verdacht, dass mehr als 50% der Neubauten und des Gebäudebestandes einen relevanten Schimmelpilz-/Bakterienschaden aufweisen. Für viele Kongressteilnehmer war die Tatsache neu, dass verdeckt liegende, nicht sichtbare Schimmelschäden durch einen Schimmelspürhund erkannt werden können, der live am Tage des Kongresses vorgeführt wurde. Der Hund dient dabei als Messinstrument (Messsonde, Sensor), der Hundeführer als Signalempfänger und Trainer des Sensors. Der Sachverständige wertet die Ergebnisse aus bzw. bewertet diese. Ein professioneller Umgang mit Schimmel sollte konsequent, systematisch und schrittweise erfolgen.

Im Anschluss an den Vortrag berichtete **Tobias Schwotzer**, Schadstoffbeauftragter **Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) Rheinland-Pfalz (RLP)**, **„über den Umgang mit möglichen Schadstoffen in Gebäuden der Öffentlichen Hand“**. Nachdem er den Aufbau, die Zuständigkeiten des LBB RLP, das dortige Schadstoffmanagement, Gebäude- und Schadstoffkataster erläutert hatte, gab er einen Überblick über die relevanten Schadstoffkompartimente in Gebäuden (Bausubstanz, technischen Einrichtungen, Trinkwasser, Raumluft) und stellte zudem relevante Schadstoffe in der Raumluft von Gebäuden von der Erfassung bis zur Sanierung vor. Er konstatierte, dass sich der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung den steigenden ökologischen Anforderungen an die Landes-Liegenschaften durch

einen verstärkten Einsatz von eigenem Fachpersonal und Fachingenieurbüros stellt.

In der anschließenden **Podiumsdiskussion** wurden die Folgen der Gebäudeoptimierung auf die Immobilienwerte diskutiert.

Die Gefahrenquelle Lärm stand im Fokus des vierten Vortragsblockes. Zunächst referierte Universitätsprofessor **Dr. med. Thomas Münzel** von der **Universitätsmedizin der Johannes-Gutenberg-Universität Mainz** über das Thema aus medizinischer Sicht. Er legte dar, dass der Mensch grundsätzlich nicht in der Lage ist, sich an Lärm zu gewöhnen. Im Vergleich zu einem normalen Gespräch mit einem Schallpegel von ca. 50-60 dB(A) liegt der Geräuschpegel eines Düsetriebwerkes bei ca. 110-120 dB(A). 3 dB(A) mehr/weniger bedeuten eine Verdoppelung/Halbierung des Lärms/Verkehrsaufkommens und + 10 dB(A) eine Verzehnfachung des Verkehrsaufkommens. Eine dauerhafte akustische Belastung durch Fluglärm führt ebenso zu gesundheitlichen Schäden bzw. macht langfristig krank. Fluglärm beeinträchtigt die Gefäßfunktion, schädigt die Organe/Gefäße bzw. induziert Bluthochdruck, Herzinfarkt und Schlaganfall. Zudem verursacht er Schlafstörungen. Selbst eine medikamentöse Therapie kann nicht vor Gefäßschäden schützen. Prof. Dr. med. Münzel wies mit seinem Dossier darauf hin, dass ein drastischer Anstieg des Fluglärms über dem Gelände der Universitätsmedizin (UM) und dem Vinzenzkrankenhaus bei OSTWIND von 2005 bis 2020 erwartet wird. Die WHO empfiehlt für Krankenhäuser einen Nachtschallpegel von 55 dB(A), der nicht überschritten werden sollte. Der Referent stellte in dem Kontext Forderungen für die UM auf und erläuterte diese. Stellt sich die Frage, ob wirtschaftliches Wachstum hier um jeden Preis zu Lasten der Gesundheit erzielt werden sollte.

**Dr. Hanno Haiber**, Leiter Geschäftsmodelle und Vertragsmanagement im Geschäftsbereich **Real Estate der Flughafen GmbH** und Lehrbeauftragter der Hochschule München berichtete im anschließenden Vortrag eindrucksvoll über **„die Projektentwicklung (PE) am Flughafen München unter besonderer Berücksichtigung des Faktors Lärm“**. Am Flughafen München wurden in 2013 ca. 39 Mio. Passagiere abgefertigt, im Vergleich zum Flughafen Frankfurt am Main mit ca. 57 Mio. Passagieren. Zu den generellen Einflussfaktoren bei der PE eines Flughafens gehören das Grundeigentum, die Nutzer, die Marktsituation, das Umfeld, das Plan- und Baurecht und die Finanzierung, zu den Sonderfaktoren am Flughafenstandort die Umlandgemein-

den, die Öffentlichkeit / Politik, der Flugbetrieb, die Flugsicherung, die Mitarbeiter, die Gesellschafter, die Umweltbelange sowie Safety & Security. Der Referent machte deutlich, dass der Faktor Lärm als Einflussgröße bei der Projektentwicklung eines Flughafens nicht außer Acht gelassen werden darf. Eine sorgfältige Grundlagenermittlung zwecks Planung sinnvoller Lärmvermeidungsmaßnahmen ist unabdingbar. Dauerhafter Schutz vor Fluglärm ist langfristig nur über eine verantwortungsvolle Siedlungspolitik, passiven Schallschutz und den Ankauf geeigneter Immobilien möglich.

Im Fokus der anschließenden **Podiumsdiskussion** stand „der Einfluss von Lärm auf die Arbeitsplatzgestaltung und die Umwelt“.

Zu Beginn des letzten Vortragsblockes zum Thema „Gesetze, Normen & Lobbyisten“ betrachtete **Prof. Dr.-Ing. Rainer Hirschberg (VDI)** die Frage, **„was (inter)national (noch) auf uns zukommt“** bzw. **„der Widerspruch zwischen internationaler und nationaler Normengebung“**. Ein „Gesetz“ eine Norm ist, die das menschliche Zusammenleben bindend regelt. Im Vergleich dazu stellt eine „Norm“ eine Regel im technischen Sinn dar. Nationale Normen werden durch europäische Vorgaben bestimmt, sind nicht rechtsverbindlich. „Allgemein anerkannte Regeln der Technik“ (a.a.R.d.T.) sind Regeln, die in der Wissenschaft als theoretisch richtig erkannt sind und festliegen. Zudem müssen sie in den Kreisen der betreffenden Techniker durchweg bekannt und als richtig anerkannt sein und sich in der Praxis bewährt haben. „VDI-Richtlinien“ werden entsprechend dem technischen Fortschritt kontinuierlich aktualisiert und beschreiben somit den Stand von Technik, Forschung und Wissenschaft. VDI-Richtlinien sind richtungsweisende, praktische Arbeitsunterlagen, die mit ihren Beurteilungs- und Bewertungskriterien fundierte Entscheidungshilfen beinhalten. Als weitere Zielsetzungen der VDI-Richtlinien nannte Prof. Dr.-Ing. Hirschberg u.a. die praxisnahe Erläuterung und Ergänzung nationaler, europäischer und internationaler technischer Regeln, die Publikation als allgemein anerkannte Regeln der Technik und die Unterstützung entwicklungsbegleitender Regelsetzung. Er wies darauf hin, dass „die Arbeit an den VDI-Richtlinien auch der Findung eines konsolidierten nationalen Standpunkts“ dient. Ziel dabei ist es, diese Position „in die europäische und internationale technische Regelsetzung einzubringen.“ Was aktuell (inter-) national noch auf das Bauen zukommt, welche Widersprüche bestehen und nicht handhabbar ist, erläuterte der

Referent im Anschluss. Zu nennen sind das EU-Energie-Label von Produkten (Kennzeichnung des Energieverbrauchs und Aussage zur Energieeffizienz unterschiedlicher Güter wie Geräte, Gebäude Autos) und die „Energy Performance of Buildings Directive“ bzw. die „Directive 2005/32/ EC on the eco-design of Energy-related Products (ErP)“.

Danach beleuchtete bzw. ergänzte Bau.-Ass. Dipl.-Ing. **Karl-Heinz Flick**, Mitglied des **Bundesvorstandes und Fachbeiratsvorsitzender DWA**, Mitglied NWA Normenausschuss Wasserwesen, Geschäftsführer FVST, Fachverband Steinzeugindustrie e. V. das Thema aus Sicht des Wasserwesens. Er nannte Daten und Kosten zum Thema Kanalisation, erläuterte in dem Zusammenhang die Betreiber- und Nutzer-/Kundensicht sowie die Grundstücksentwässerung und stellte das europäische und das nationale Wasserrecht – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. die Normen und Regelwerke im Wasserwesen einschl. Maßnahmen zur Qualitätssicherung vor. Zu beachten ist u.a., dass Abwasseranlagen nach § 60 WHG nur nach den a.a.R.d.T. errichtet, betrieben und unterhalten werden dürfen. Auch private Anlagenbetreiber sind nach § 61 WHG verpflichtet, deren Zustand, Funktionsfähigkeit, Unterhaltung und Betrieb eigenverantwortlich zu überwachen. Eine Differenzierung nach öffentlichen oder privaten Abwasseranlagen erfolgt nicht. Somit kennt Wasser in rechtlicher Hinsicht keine Grenzen. Der Referent wies des Weiteren auf die Positionen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zur Grundstücksentwässerung hin und erläuterte die Ziele der Gütegemeinschaft Grundstücksentwässerung e.V. .

In der Abschlussrunde tauschten die Beteiligten ihre Positionen zum Thema nochmals aus, auch unter Berücksichtigung weiterer Aspekte.

Moderiert wurden die Vortragsblöcke mit jeweils anschließender **Podiumsdiskussion** durch kompetente **Frauen der Immobilienwirtschaft e.V.**, vertreten durch die Ansprechpartnerin und Rechtsanwältin **Birgit Schaarschmidt**, M.Sc. Dipl.-Ing. **Nicole Lackmann**, Dipl.-Ing. Architektin **Petra Dietrich**, **Kerstin von der Heydt** und **Brigitte Adam**.

Im Anschluss an die Fortbildungsveranstaltung hatten einige Teilnehmer nach gesonderter Anmeldung Gelegenheit, die nahe gelegene und 2013/14 sanierte **Kirche St. Ignaz** unter fachkundiger Führung von Konservatorin M. A. **Diana Ecker** und Dipl.-Ing. Architekt **Rainer Cebulla**, Mitarbeiter des Bistums Limburg, zu besichtigen.

Für das leibliche Wohl der Tagungsteilnehmer war bestens gesorgt. Der Kongress klang aus, bei Livemusik und guten Gesprächen an der Cocktailbar.

Im Nachgang zur Veranstaltung wurden die Vorträge zum Download, die i. W. auch als Informationsquelle für diesen Bericht dienen, auf der Homepage der Hochschule Mainz eingestellt. Sie stehen dort interessierten Kongressteilnehmern zur Nachbereitung zur Verfügung.

Auch im neuen Jahr soll es wieder einen Mainzer Immobilienstag „im Land der grünen Gummibärchen“ geben. Die Planungen zum 6. MIT 2015 am 06.11.2015 laufen in Kürze an.

**Bärbel L. Kupfer**

M. Sc. Dipl.-Ing. Architektin  
Vorstandsmitglied im  
BDB-Landesverband Hessen,  
Bereich Hochschulen

## Impressum

### Herausgeber:

BDB - Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V., Bezirksgruppe Kassel  
Habichtswalder Straße 24, 34246 Vellmar,  
Tel. (0561) 82 16 58 • Fax 82 73 62  
Internet: www.bdb-kassel.de

### Redaktionsleitung:

Hansjoachim Lehmann, Architekt BDB  
Habichtswalder Straße 24, 34246 Vellmar,  
Tel. (0561) 821658 • Fax 82 73 62  
E-Mail: hansjoachim-lehmann@gmx.de

### Verlag:

direkt...verlag – Thomas Müller  
Wiesenstraße 17 • 53909 Zülpich  
Tel. (0 22 52) 83 38 73 • Fax 83 38 75  
Internet: bdb-direkt.de  
E-Mail: info@bdb-direkt.de

**BDB direkt** erscheint alle 3 Monate und wird BDB-Mitgliedern in Hessen und Thüringen im Rahmen der BDB-Mitgliedschaft ohne Erhebung einer besonderen Bezugsgebühr zugestellt. Die Zeitschrift kann auf Anforderung grundsätzlich nur von BDB-Mitgliedern bezogen werden. Nachdruck, auch auszugsweise sowie anderweitige Vervielfältigung nur mit vorheriger Genehmigung des Herausgebers. Die mit Namen gekennzeichneten Artikel geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers oder der Redaktion wieder. Für die Rücksendung unverlangt eingesandter Manuskripte/Fotos wird keine Gewähr übernommen.

## Redaktionsschluß

für Ausgabe 2/2015

**05.03.2015**

F.J. Zimmermann, G. Volk, B. Kupfer,  
U. Bogenstätter (v.l.)

